

Pajakan Dan Penyewaan Tanah

Pajakan dan sewa adalah urusan niaga apabila seorang pemilik tanah memberi kepada seorang lain satu kepentingan dalam tanahnya bagi satu tempoh tertentu. Kepentingan yang dimaksudkan termasuk hak untuk menguasai harta berkenaan, menggunakannya untuk tanaman, tempat tinggal dan sebagainya. Walau bagaimanapun ia tidak menyebabkan berlaku perpindahan hak milik.



Perbezaan Pajakan (Lease)& Penyewaan

- Tempoh mesti lebih daripada tiga tahun
- Perlu didaftarkan menggunakan suratcara tertentu

- boleh dibuat sehingga tempoh tiga
- boleh dilakukan tanpa perlu pendaftaran.

Jenis-Jenis Pajak

1. Pajak Biasa

- Seksyen 221 KTN
- Memberi milik katasa keseluruhan atau sebahagian tanah
- Tempoh maksimum adalah 99 tahun atas keseluruhan tanah
- Tempoh 30 tahun untuk sebahagian tanah sahaja.
- Borang 15 A

2. Pajak kecil (sub- lease)

- Seksyen 222 KTN
- Mestilah melebihi tiga tahun dan tidak melebihi 30 tahun jika pajak kecil itu dibuat ke atas sebahagian sahaja tanah bermilik.
- Borang 15B

Penyewaan

- Seksyen 223 KTN
- Tempoh penyewaan tidak melebihi 3 tahun
- dikenali sebagai 'sewa bebas daftaran' kerana ia tidak perlu didaftarkan.
- merujuk kepada prinsip **Common law** (contract act 1950) dan kaedah ekuiti.

Jenis-Jenis Sewa

1. Fixed Period Tenancy (Sewa dengan tempoh tetap)

- ✓ menetapkan tempoh tamat seperti setahun atau dua tahun.
- ✓ dengan sendirinya tamat bila berakhir tempoh berkenaan kecuali jika kedua-dua pihak bersetuju untuk menyambunginya.
- ✓ Penamatan awal adalah pelanggaran kontrak dan pihak yang melakukannya perlu membayar gantirugi.
- ✓ dalam keadaan tertentu arahan perlaksanaan khas boleh digunakan

2. Periodic Tenancy (Sewa Berkala)

- ❖ secara bertempoh dan diperbaharui dari masa ke masa seperti sewa bulanan, mingguan, tahunan atau seumpamanya.
- ❖ Pembaharuan boleh berlaku secara automatik apabila tamat sesuatu tempoh atau dilakukan dengan pembayaran sewa yang berulang.
- ❖ Penamatan sewa ini hanya boleh dibuat dengan notis dalam tempoh yang dinyatakan dalam perjanjian atau tempoh yang munasabah.

3. Tenancy at Will (Sewa atas kehendak)

- apabila sesuatu tanah disewa atas kehendak tuan tanah dan penyewa tidak mempunyai kepastian tentang tempoh penyewaannya.
- Penyewa perlu keluar dalam tempoh yang munasabah selepas menerima notis keluar daripada tuan tanah.